

29.3.2014

Sisällys

1.	Johdanto	2
2.	Toimintaympäristön muutokset	2
3.	Kiinteistöliiton missio	4
4.	Kiinteistöliiton visio.....	4
5.	Kiinteistöliiton strategia.....	5
6.	Arvomme	7
7.	Strategian toteuttaminen	8



1. Johdanto

Kiinteistöliiton strategian perustana on toiminnan kehittäminen jäsenyhdistyksiensä ja näiden jäsenten lähtökohdista ja tarpeista.

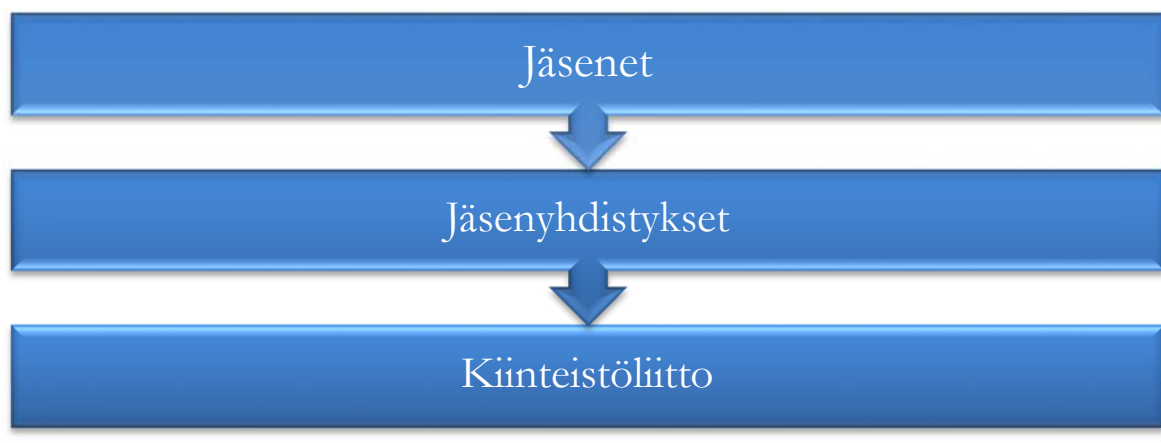
Määritelmät:

Kiinteistöliitolla tai liitolla tarkoitetaan Suomen Kiinteistöliitto ry:tä.

Jäsenyhdistyksillä tarkoitetaan Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenyhdistyksiä, jotka voivat olla kiinteistöyhdistyksiä, alueyhdistyksiä, toimialayhdistyksiä tai suorajäseniä.

Jäsenillä tarkoitetaan Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsenyhdistyksien jäseniä, jotka voivat olla mm. asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä, osakeyhtiöitä, säätiöitä, tai luonnollisia henkilöitä.

Konserni-, osakkuus-, ja omistusoikeusyrityksillä tarkoitetaan yhtiöitä, joissa Suomen Kiinteistöliitto ry on osakkeenomistaja.



2. Toimintaympäristön muutokset

Kiinteistöliiton ja sen jäsenistön toimintaympäristössä tulee tapahtumaan useita muutoksia, jotka vaikuttavat jäsenten palvelutarpeisiin.

Pitkällä aikavälillä haasteena on väestön ja rakennuskannan ikääntyminen, mikä kasvattaa tarvetta kehittää ja uudistaa nykyistä rakennuskantaa vastaamaan muuttuvia asiakas- ja käyttäjätarpeita. Yhteiskunnan tavoitteena on mm. siirtyä kotona toteuttaviin hoitopalveluihin ns. laitoshoidon sijaan.

Korjausrakentamisen tarvetta kasvattaa ilmastonmuutoksen torjunta alentamalla rakennusten energiankulutusta ja siirtymällä ympäristöystävällisempiin energiantuotantojärjestelmiin. Samanaikaisesti Suomen kansantaloudella on edessään hitaan kasvun kausi, joten rakennuskannan korjausinvestointien rahoitusmahdollisuudet kiristyvät johtuen kiinteistönomistajien hitaasta tulokehityksestä. Tätä vahvistaa huoltosuhteen muuttuminen siten, että kasvavalla osalla asuntojen- ja kiinteistöjen omistajia tulokehitys on yleistä ansiotason kehitystä hitaampaa.

Julkisen talouden tasapainottaminen merkitsee kiinteistöihin ja asumiseen kohdistuvien erilaisten verojen ja maksujen kohoamista, ja väheneviä julkisia tukia rakennuskannan kehittämiseen. Omistajien vastuu kiinteistöistä ja niiden kunnosta korostuu. Lisääntyvä normiohjaus vahvistaa tätä kehitystä, ja nostaa kiinteistöjen ylläpidon kustannuksia.

Suomen kaupungistuminen ja väestön muuttaminen taajamiin jatkuu, mikä toisaalta lisää rakennuskannan uudis- ja korjausrakentamistarvetta taajamissa ja toisaalta johtaa rakennuskannan vajaa- ja tyhjäkäyttöön väestöään menettävillä alueilla. Asunto- ja muiden kiinteistömarkkinoiden eriytyminen lisääntyy – jopa samojen seutukuntien sisällä. Uhkana on alueiden eriarvoistuminen. Syntyy vain osittain asutettuja asuinalueita, kun osa asunnoista jää tyhjiksi.

Asukkaiden erilaistuvat palvelutarpeet, ja odotukset asumiseensa liittyen lisääntyvät, ja vaikuttavat asuntoyhteisöjen toimintaan. Kasvava maahanmuutto haastaa asumiskulttuuria, kun muuttajilla on taustanaan mm. eri kieli ja asumiskulttuuri.

Kansalaisten yleinen koulutus- ja osaamistaso kohoaa, mikä kohottaa myös kiinteistö-omistajien valmiuksia hyvään kiinteistöpittoon. Heillä on myös enemmän osaamista vaatia hyvää kiinteistönpitoa sekä kyseenalaistaa entisiä toimintatapoja. Rakennuskannan teknistyminen asettaa lisävaatimuksia oikealle ja laadukkaalle kiinteistönpidolle. Toisaalta asumisen ja kiinteistönpidon "uusavuttomuus" ja "haluttomuus" voi lisääntyä, mikä korostaa tarvetta hankkia erilaisia kiinteistöhoitopalveluita.

Sähköisen viestinnän ja toiminnanohjauksen merkitys kasvaa tietotekniikkaan perustuvien ratkaisujen ja palvelujen yleistyessä kiinteistöalalla. Internet on jo globaali valtatie, joka kehittyä edelleen ja luo uusia toimintatapoja.

Asumis- ja asiointiturvallisuutta koskevat vaatimukset lisääntyvät. Erilaisten tietojärjestelmien kehitysvauhti on nopeaa, mikä lisää tarvetta eri järjestelmien keskinäiseen yhteensovittamiseen.

Euroopan poliittinen ja taloudellinen yhdentymisen syventää kiinteistö- ja asuntosektorin kansainvälistymistä. Euroopan unionissa toteutetaan yhä enemmän uudistuksia ja kehitetään direktiivejä, jotka vaikuttavat kansalliseen toimintaympäristöön mm. kiinteistömarkkinoilla ja asuntopolitiikassa. Euroopan unionin säädösten merkitys ja vaikutus kansalliseen lainsäädäntöön tulee lisääntymään, mikä korostaa EU:n piirissä tapahtuvan kiinteistöalan edunvalvonnan merkitystä.

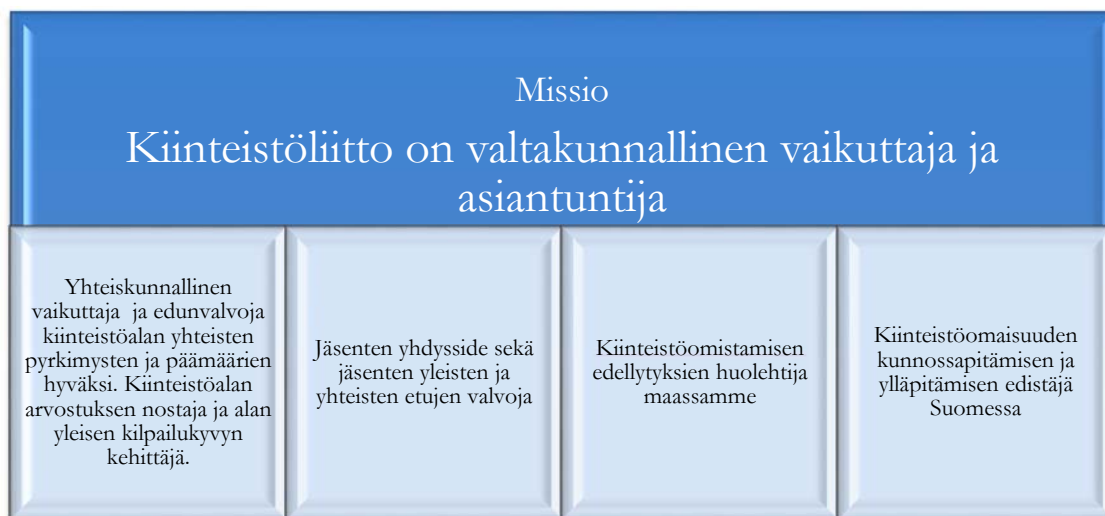
Kiinteistöjen isännöinti, hoito ja kunnossapito ollaan kasvavassa määrin hankkimassa ostopalveluna kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiltä. Tätä kehitystä vahvistaa rakennusten teknistyminen, ja kasvava peruskorjaus- ja perusparantamistarve, mikä korostaa osto-osamisen tarvetta.

Kasvatavat osaamisvaatimukset ja asukkaiden kohoavat laatutasovaatimukset asettavat haasteen asunto-osakeyhtiöiden hallinnon järjestämiselle. Taloyhtiöiden hallintoon ja juridiikkaan sekä korjausrakennuttamiseen liittyvän neuvonnan, koulutuksen ja tiedotuksen tarve kasvaa.

Väestöliikkeen suuntautuminen kasvaviin maakuntakeskuksiin kasvattaa liiton jäsenmäärää ja samalla myös jäsenpalvelutarpeita näillä alueilla. Samalla liiton ja sen jäsenjärjestön palveluiden tarjoaminen supistuvilla alueilla muodostuu vaikeammaksi ja edellyttää uusien toimintamallien kehittämistä.

Kiinteistö- ja rakennusalan työvoiman saatavuus tulee olemaan merkittävä haaste, johon Kiinteistöliiton yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa tulee etsiä ratkaisuja.

3. Kiinteistöliiton missio



Kiinteistöliiton toiminnan tarkoitus (missio) on kirjattu liiton sääntöihin.

Mission voi tiivistää muotoon: Kiinteistöliitto on valtakunnallinen vaikuttaja ja asiantuntija, jonka tarkoituksena on:

- toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja valvoa niiden yleisiä ja yhteisiä etuja,
- toimia kiinteistöalan yhteisten pyrkimysten ja päämäärien hyväksi yhteiskunnallisena vaikuttajana ja kiinteistöalan yhteisenä edunvalvojana sekä nostaa kiinteistöalan arvostusta ja kehittää alan yleistä kilpailukykyä.
- edistää kiinteistöomaisuuden kunnossapitämistä ja ylläpitämistä Suomessa
- huolehtia muutenkin kiinteistöomistamisen edellytyksistä maassamme

Säännöissä määriteltä missio luo perustan visiolle ja strategialle.

4. Kiinteistöliiton visio



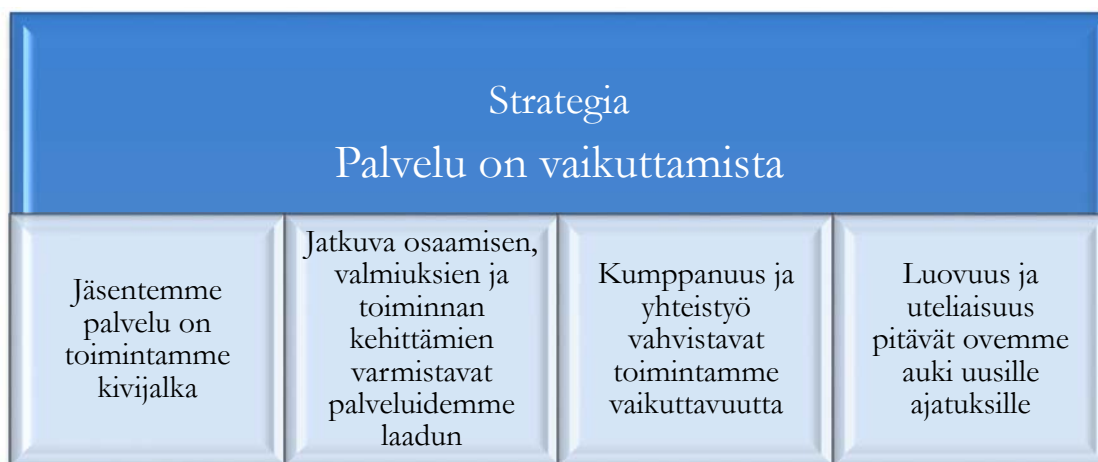
Visiomme on, että asunnot, kiinteistöt, ja rakennettu ympäristö palvelevat muuttuvia tarpeita. Käyttäjien tarpeiden muuttuminen synnyttää ja ylläpitää tarvetta uudistaa, kehittää ja jopa purkaa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä.

Tämä merkitsee, että asuntojen, kiinteistöjen ja rakennetun ympäristön omistamista arvostetaan yhteiskunnassamme.

Asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristöt muodostavat merkittävimmän osuuden kansallisvarallisuudestamme, josta huolehditaan tulevaisuudessa.

Ympäristön kunnioittaminen merkitsee, että rakentaessamme uutta, korjatessamme nykyistä ympäristöä, ja käyttäessämme asuntoja, kiinteistöjä ja rakennettua ympäristöä otamme huomioon toiminnan vaikutukset ympäristölle.

5. Kiinteistöliiton strategia



Kiinteistöliiton strategia on, että Palvelu on vaikuttamista. Palvelulla autamme jäsenyhdistyksiämme ja näiden jäseniä onnistumaan toiminnassaan, tuotamme niille uutta tietoa ja osaamista, sekä luomme niille uusia toimintamahdollisuuksia.

Toiminnan kivijalka on jäsenyhdistyksien ja jäsenten palvelu. Laadukkaiden palveluiden perustana ovat näiden muuttuvat ja kehittyvät tarpeet.

Palvelutoiminnan pääalueita ovat 1) edunvalvonta ja vaikuttaminen, 2) neuvonta ja koulutus, 3) tutkimus ja kehitys, sekä 4) viestintä ja tiedonhallinta. Monipuoliset ja laadukkaat palvelut tuotetaan ammattitaitoisen ja asiantuntevan henkilökunnan ja palvelukumppaniverkoston yhteistyönä.



Kiinteistöliitto on valtakunnallinen vaikuttaja, joka vaikuttaa ammattitaitoisesti ja asiantuntevasti yhteiskunnallisessa päätöksenteossa. Liiton edunvalvonta ja vaikuttaminen

kattavat kansainvälisen, erityisesti Euroopan unionin ja kansallisen yhteiskunnallisen päätöksenteon sekä jäsenyhdistyksien edunvalvonta ja vaikuttaminen alueellisen ja paikallisen yhteiskunnallisen päätöksenteon.

Kiinteistöliiton hallitus päättää kansainväliseen ja kansalliseen edunvalvontaan kuuluvista tavoitteista ja linjauksista. Jäsenyhdistyksien hallitukset päättävät omaan toiminta-alueeseensa liittyvistä edunvalvontatavoitteista ja linjauksista.

Toimintamme vaikuttavuutta ja jäsenpalveluitamme vahvistavat kumppanuus- ja yhteistyöverkostot, joita kehitämme ja ylläpidämme määrätietoisesti. Yhteistoimintaverkoston kautta lisäämme vaikutusvoimaamme yhteiskunnallisessa päätöksenteossa. Verkosto tarjoaa meille myös osaamista oman toimintamme kehittämiseen.

Palveluiden vaikuttavuuden määrittävät palveluiden määrä, suunta ja laatu. Laadukkaiden palveluiden tuottaminen tehokkaasti ja taloudellisesti varmistetaan tarvittavien pätevyyksien (tieto + taito + tahto) hankkimisella, kehittämisellä ja vahvistamisella.

Kiinteistöliiton toiminnassa on mukana kaikilla tasoilla osaavia ja asiantuntevia luottamus- ja toimihenkilöitä, joiden erilaisten pätevyyksien hyödyntäminen toiminnassa on huomattava voimavara.

Toiminnan kehittäminen vaatii luovuttua ja uteliaisuutta - olemme pitämistä auki uusille ajatuksille, toimintavaroille, teknologioille ja toimintamalleilla.

Asiantuntevien ja laadukkaiden palveluiden toteuttaminen edellyttää vakaita taloudellisia toimintaresursseja, joiden perusta on jäsenyhdistyksiltä saatavat jäsenmaksut.

Korjausrakentamiseen liittyvien palveluiden toteuttamisessa jäsenyhdistyksillä yhteistoimintaverkostoineen on kasvava merkitys.

Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksille ja jäsenille tarjoamien palveluiden turvaaminen kaikissa taloudellisissa suhdanteissa edellyttää, että niiden rahoitus perustuu jäsenmaksutuloihin. Jäsen- ja palvelumaksuperusteet määritetään siten, että jäsenpalveluiden vakaa ja laadukas tarjonta turvataan. Sijoitustoiminnan tuottoihin liittyy merkittävä vuosittainen vaihteluriski, minkä johdosta palvelutoiminnan rahoitusta ei voi perustaa pysyvästi niiden varaan.

Liiketaloudellisen perustein toimivien kiinteistöliiton konserni- ja osakkuusyhtiöiden palvelut ja tuotteet täydentävät ja monipuolistavat palvelutarjontaa. Omistajana Kiinteistöliiton tavoitteena on varmistaa yhtiöiden liiketoimintojen kehittämisen taloudellisen kannattavuuden turvaamiseksi. Yhtiöillä on tärkeä asema liiton ja osan jäsenyhdistyksiä toiminnan rahoittamisessa. Osinkopolitiikalla turvataan yhtiöiden strategioiden mukainen kehitys ja omistajien saama tasainen ja tasaisesti vahvistuva tuotto.

Neuvonta- ja koulutuspalvelut ovat keino vaikuttaa jäsenistön kykyyn ja mahdollisuuksiin onnistua tehtävissään.

Viestintä ja tiedonhallinta ovat välineitä sekä kehittää osaamista että vaikuttaa yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Toiminnasta, palveluista ja tavoitteista tiedottaminen ja medianäkyvyys tukevat myös toiminnan kasvua.

Viestinnällä ja tiedonhallinnalla on vaikuttavuuteen erittäin tärkeä rooli. Vaikuttava viestintä on keino varmistaa, että jäsenistö tietää ja osaa hyödyntää tarjolla olevia jäsenpalveluita saaden siten täyden vastineen jäsenmaksuille.

Tutkimus- ja kehitystoiminta ovat tapoja kehittää uusia palveluita, osaamista, ja ratkaisuja jäsenten tarpeisiin.

Toiminnan kannalta keskeisiä järjestelmiä ovat erilaiset neuvonta-, viestintä-, tiedonhallinta- ja koulutusjärjestelmät.

VASTUUNJAKO JÄSENPALVELUIDEN TUOTTAMISESSA		
Palvelu/toiminto	Liitto	Yhdistysjäsen ja/tai aluepalvelukeskus
Edunvalvonta ja vaikuttaminen	Kansainvälinen ja kansallinen Yhdistysjäsenten edunvalvontaosaamisen kehittäminen ja edunvalvonnan tukeminen	Paikallinen ja alueellinen
Neuvonta- ja koulutus	Yhdistysjäsenten antaman neuvonnan koulutus ja tuki Yhdistysjäsenten koulutuksen kehittäminen Yhdistysjäsenten luottamus- ja toimihenkilöiden osaamisen kehittäminen Erityiskysymykset jäsenille Asiantuntijalausunnat jäsenille Valtakunnallisten koulutuskierroksien tukeminen Jäsenneuvonta (laki-, talous-, vero-, kiinteistö- ja energiasektörin asiat)	Jäsenneuvonta Asiantuntijalausunnat Korjausrakennuttamisen, korjaustekniikan ja kiinteistöpidon neuvonta Alueellinen koulutustoiminta
Viestintä ja tiedonhallinta	Valtakunnallinen Yhdistysjäsenten tuki Yhteisten tieto- ja viestintäjärjestelmien kehittäminen ja ylläpito Jäsenhankinnan tuki	Paikallinen/alueellinen yhdistystoiminta Jäsenhankinta
Tutkimus ja kehitystoiminta	Valtakunnallinen tutkimus- ja kehitystoiminta	Paikalliset ja alueelliset selvitykset

Jäsenyhdistyksien kyky ja mahdollisuudet tuottaa palveluita vaihtelevat merkittävästi, ja niillä on omaa erityisosaamista ja asiantuntemusta. Osa yhdistyksistä tarjoaa jäsenilleen liiton kanssa samoja palveluita, mikä vähentää liiton tarvetta näiden palveluiden tuottamiseen. Jäsenille tarjottavien palveluiden sisältö, laatu ja laajuus vaihtelevatkin eri alueilla.

6. Arvomme

Toimintaamme ohjaavat seuraavat arvot:

Jäsenlähtöisyys muistuttaa meitä siitä, että olemme olemassa jäsenistöämme varten.

Jatkuva kehittäminen varmistaa palveluidemme laadun. Perustamme toimintamme kiinteistöalan vahvan asiantuntemuksen jatkuvaan kehittämiseen.

Kumppanuus kertoo, että olemme valmiita yhteistyöhön tavoitteidemme edistämiseksi.

Luovuus ja uteliaisuus kuvaavat suhtautumistamme uusiin ajatuksiin ja tahtoamme kehittää jatkuvasti toimintaamme.



7. Strategian toteuttaminen

Strategian toteuttaminen konkretisoidaan vuosittain päätettävissä liiton ja jäsenyhdistysten toimintasuunnitelmissa ja talousarvioissa. Liiton hallitus valtakunnallisesti sekä jäsenyhdistyksien hallitukset paikallisesti ja alueellisesti vastaavat strategian toteuttamisesta.

Liittoyhteisön toiminnan suunnittelu- ja seurantaprosesseja kehitetään tavoitteena parantaa toimintojen yhteensovittamista ja tehostaa voimavarojen käyttöä.

Liiton sijoitustoiminnan ohjaamista varten laaditaan erillinen sijoituspolitiikka.

Toiminnan suunnittelukierros käynnistetään liittoyhteisössä vuosittain alkusyksystä pidettävillä kiinteistöliittoyhteisön neuvottelupäivillä. Tässä yhteydessä arvioidaan kuluvaa vuotta ja sovitaan yhteisistä strategiaa toteuttavista toimenpiteistä, jotka sisällytetään liiton toimintasuunnitelmaan ja huomioidaan jäsenten toimintasuunnitelmissa.

Liiton ja jäsenyhdistyksien vuosikertomuksissa raportoidaan kertomusvuodelle päätettyjen tavoitteiden toteutumisesta ja toteutetuista toimenpiteistä.

Toiminnan arvioimiseksi valtakunnallisesti ja jäsenyhdistyksittäin sekä kehityskohteiden täsmentämiseksi liitto toteuttaa säännöllisesti jäsen- ja palvelutyytyväisyyskyselyitä sisältäen strategian toteuttamisen kannalta keskeisiä mittareita.